

Allgemeine Darlehensbedingungen

I. Verwendung des Darlehens

1. Der Darlehensnehmer darf das Darlehen nur zu dem in seinem Darlehensantrag angegeben und vom Darlehensgeber durch die Darlehenszusage akzeptierten Zweck verwenden.
2. Soweit der Darlehensnehmer das Darlehen für den angegebenen Zweck nicht oder nicht mehr verwenden kann, besteht kein Anspruch auf Auszahlung des Darlehens.
3. Soweit ein Neubauvorhaben finanziert wird, versichert hiermit der Darlehensnehmer, den Neubau entsprechend den dem Darlehensgeber vorgelegten Unterlagen zu erstellen. Zur Änderung der Bauausführung und der Finanzierung ist die vorherige Zustimmung des Darlehensgebers einzuholen.

II. Auszahlung

1. Der Darlehensgeber zahlt das Darlehen auf schriftlichen Abruf des Darlehensnehmers oder von ihm bevollmächtigter Dritter aus. Bei ratenweiser Auszahlung werden vom ersten Auszahlungsbetrag das Disagio sowie ggfs. die Bearbeitungskosten, und die Bereitstellungszinsen einbehalten. Die jeweilige Auszahlung erfolgt, wenn dem Darlehensgeber die in dem beigefügten Unterlagenanforderungsblatt angekreuzten Nachweise vorliegen.
2. Ohne Zustimmung des Darlehensgebers ist die Abtretung/ Verpfändung des Anspruchs des Darlehensnehmers auf Auszahlung des Darlehens ausgeschlossen. Erfolgt die Abtretung oder Verpfändung ohne dessen Zustimmung, besteht - unabhängig

VIII. Besondere Pflichten / Abtretung von Ersatzansprüchen

1. Grundstück, Gebäude und Zubehör sind in einem guten Zustand zu erhalten. Erhebliche Schäden sind dem Darlehensgeber unverzüglich schriftlich anzuzeigen, alle eventuellen Ersatzansprüche werden hiermit dem Darlehensgeber abgetreten, der diese Abtretung annimmt. Mängel sind unverzüglich, spätestens innerhalb einer vom Darlehensgeber gesetzten angemessenen Frist, zu beseitigen. Wesentliche bauliche Maßnahmen, insbesondere ein auch nur teilweiser Abbruch sowie eine Änderung der Nutzungsart, bedürfen der vorherigen Zustimmung des Darlehensgebers.
2. Auf Verlangen des Darlehensgebers ist Auskunft über die Grundstücksverhältnisse, insbesondere über Erträge und Aufwendungen, zu erteilen. Hierzu vorhandene Unterlagen (z.B. Miet-/Pachtverträge, Zahlungsbelege) sind vorzulegen. Für die Richtigkeit des Grundbuches hat der Darlehensnehmer zu sorgen. Der Darlehensgeber ist berechtigt, Grundstück, Gebäude und Zubehör zu besichtigen bzw. besichtigen und / oder schätzen zu lassen.
3. Gebäude und Zubehör sind ausreichend zum gleitenden Neuwert gegen Feuer-, Sturm- und Leitungswasserschäden zu versichern. Die Versicherungsbeiträge sind rechtzeitig zu entrichten, vom Darlehensgeber geleistete Beiträge ihm unverzüglich zu erstatten. Die Versicherung darf nur mit vorheriger Zustimmung des Darlehensgebers geändert oder gekündigt werden.
4. Vereinbarungen mit Mietern oder Pächtern, welche eine Vorauszahlung der Miete oder Pacht oder deren Aussetzung bzw. Einbehaltung vorsehen, sind ohne schriftliche Zustimmung des Darlehensgebers unzulässig. Darlehensnehmer und Eigentümer

von dem vereinbarten Abtretungsverbot – kein Anspruch auf Auszahlung des Darlehens. Ein Anspruch auf Auszahlung des Darlehens bzw. eines Darlehensteilbetrages besteht auch dann nicht, wenn die Fertigstellung eines Neubaus nicht mehr gewährleistet ist, oder wenn die sonstigen der Darlehenszusage zugrunde liegenden Angaben des Darlehensnehmers nicht mehr gegeben sind.

III. Sicherung des Darlehens

1. Zur Sicherung aller Forderung aus diesem Darlehen sowie aller bestehenden, künftigen, bedingten oder befristeten Forderungen des Darlehensgebers gegen den Darlehensnehmer wird dem Darlehensgeber eine erstrangige, fällige und vollstreckbare Buchgrundschuld nebst Zinsen und Nebenleistung bestellt. Gleichzeitig müssen Darlehensnehmer und Eigentümer in einem abstrakten Schuldanerkenntnis für die Zahlung eines Geldbetrages in Höhe der Grundschuld nebst Zinsen und Nebenleistung gesamtschuldnerisch die persönliche Haftung übernehmen und sich deswegen der sofortigen Zwangsvollstreckung in ihr gesamtes Vermögen unterwerfen. Der Inhalt der Grundschuld und des abstrakten Schuldanerkenntnis für die Zahlung eines Geldbetrages in Höhe der Grundschuld nebst Zinsen und Nebenleistung gesamtschuldnerisch die persönliche Haftung übernehmen und sich deswegen der sofortigen Zwangsvollstreckung in ihr gesamtes Vermögen unterwerfen. Der Inhalt der Grundschuld und des abstrakten Schuldanerkenntnisses ergeben sich aus dem Formular „Grundschuldbestellung und Schuldanerkenntnis“.
2. Der Anspruch auf Rückgewähr der

versichern, dass solche Vereinbarungen bisher nicht getroffen wurden; sie treten hiermit ihre Ansprüche auf Miete oder Pacht an den Darlehensgeber ab, der die Abtretung annimmt. Die Abtretung wird bei Verzug des Darlehensnehmers gegenüber den Mietern/Pächtern offen gelegt.

5. Darlehensnehmer und Eigentümer erklären, dass bisher keine Vereinbarungen mit einem Bergwerksunternehmen über Bergschädenregulierungen, insbesondere über einen Verzicht oder über eine Abfindung, getroffen wurden und dass sie ohne Zustimmung des Darlehensgebers eine Vereinbarung über Bergschäden - Ersatzansprüche nicht treffen werden. Etwaige durch Bergschäden eingetretene Wertminderungen sind dem Darlehensgeber sofort mitzuteilen. Die dem Darlehensnehmer aus Bergschäden eventuell zustehenden Entschädigungsansprüche werden hiermit an den Darlehensgeber abgetreten, der diese Abtretung annimmt.
6. Verlegt der Darlehensnehmer / Eigentümer seinen Wohnsitz in das Ausland, hat er unverzüglich einen Zustellungsbevollmächtigten im Inland zu benennen.
7. Der Darlehensgeber kann jederzeit die Vorlage aktueller Bilanzen, Einkommensteuerbescheide und / oder sonstiger aktueller Einkommensnachweise verlangen.

IX. Fälligkeit/Rückzahlung des Darlehens

Der Darlehensgeber ist berechtigt, das Kapital oder Nebenleistungen ganz oder teilweise ohne vorherige Kündigung sofort jeweils zurückzufordern, wenn

1. der Darlehensnehmer nicht innerhalb von 18 Monaten ab Darlehenszusage Eigentümer des Grundstücks wird;
2. der Darlehensnehmer mit fälligen Leistungen länger als 2 Wochen im

Grundschild wird beschränkt auf einen nicht abtretbaren Anspruch auf Erteilung einer Löschungsbewilligung. Die Beschränkung gilt, soweit der Darlehensgeber zustimmt, nicht für die Dauer einer Zwischenfinanzierung gegenüber dem zwischenfinanzierenden Institut.

3. Der Darlehensgeber ist nicht verpflichtet, bei einem Zwangsversteigerungs- oder Zwangsverwaltungsverfahren in das Grundstück aus der Grundschild einen Betrag geltend zu machen, der über den persönlichen Anspruch hinausgeht.

IV. Vollmachten

Mehrere Darlehensnehmer bevollmächtigen sich gegenseitig zum Abruf und Empfang der Darlehensvaluta – ganz oder in Teilbeträgen. Darlehensnehmer und Eigentümer bestellen sich unwiderruflich untereinander und gegenseitig zu Zustellungsbevollmächtigten hinsichtlich aller Erklärungen und Handlungen des Darlehensgebers. Das gleiche gilt für ein eventuelles Zwangsvollstreckungsverfahren.

Ehegatten erteilen zu allen mit der Grundschildbestellung im Zusammenhang stehenden Erklärungen gegenseitig ihre Zustimmung und dulden und bewilligen, soweit dies der Güterstand erfordert, die sofortige Zwangsvollstreckung in ihr Vermögen.

V. Darlehensbedingungen / Leistungen des Darlehensnehmers

1. Die Darlehensbedingungen sind im einzelnen im Darlehensvertrag festgelegt. Um die 1. Rangstelle im Grundbuch auch für eventuelle Zinserhöhungen zu sichern und um eventuelle Kosten für eine Nachtragsbeurkundung zu sparen, wird ein höherer als im

Rückstand ist; der Darlehensnehmer mit der Zahlung der Beiträge zu der beim Darlehensgeber bestehenden Lebensversicherung (vgl. Ziff. V/5) länger als 2 Monate im Rückstand ist, die Versicherung durch Kündigung wegfällt oder ohne Genehmigung des Darlehensgebers beitragsfrei gestellt wird bzw. die in dem Versicherungsvertrag eingegangenen Verpflichtungen nicht eingehalten werden;

3. der Darlehensnehmer trotz gesonderter Anforderung innerhalb von 6 Wochen die fehlenden Unterlagen nach Valutierung nicht beibringt;
4. dem Darlehensgeber gegenüber unrichtige Angaben gemacht wurden, die für das Darlehensverhältnis von Bedeutung sind;
5. die Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung des verpfändeten Grundstücks oder eines Teiles davon angeordnet wird;
6. wenn die Rechtsgültigkeit oder der Rang der bestellten Grundschild bestritten wird bzw. die Grundschild ihre Rechtswirksamkeit verliert;
7. ein Darlehensnehmer, Eigentümer oder Bürge die Zahlungen eingestellt hat, gegen ihn ein Verfahren zur Abnahme einer eidesstattlichen Versicherung über seine Vermögensverhältnisse oder ein Konkurs- oder Vergleichsverfahren oder ein ähnliches Verfahren beantragt ist;
8. innerhalb von 6 Monaten seit Darlehenszusage die Grundschild nicht bestellt und nicht an der bedungenen – ggf- vorerst an nächster – Rangstelle eingetragen bzw. die erforderliche Lebensversicherung nicht angeschlossen worden ist; darüber hinaus, wenn innerhalb von 18 Monaten seit Darlehenszusage die Auszahlungsvoraussetzungen nicht erfüllt wurden und der zugesagten Darlehensbetrag nicht vollständig abgenommen worden ist; insbesondere das Bauvorhaben auf dem Grundstück nicht durchgeführt oder eine Darlehenssicherung nicht

- Darlehensvertrag festgesetzter Zinssatz notariell beurkundet und im Grundbuch eingetragen.
2. Die Zinsen und die Tilgungsbeträge werden grundsätzlich in einer wiederkehrenden Jahresgesamtleistung für das Kalenderjahr (Annuität) zusammengefasst, die während der gesamten Festschreibung gleich bleibt und in vierteljährlichen Raten zu entrichten ist. Die Jahresgesamtleistung wird zunächst zur Verzinsung und mit dem Rest zur Tilgung des Darlehens verwendet; unbeschadet bleibt die in Ziff. VI/2 niedergelegte Verrechnungsmöglichkeit des Darlehensgebers. Die Tilgung wird jeweils vierteljährlich verrechnet.
 3. Die Annuitäten sind in vierteljährlichen Raten nachschüssig jeweils am
31. März, 30. Juni, 30. September und 31. Dezember jeden Jahres zu zahlen.
Die Annuitäten sind stets, auch im Falle einer etwaigen Löschung getilgter Darlehensbeträge, in der festgelegten Höhe aus der ursprünglichen Darlehenssumme zu entrichten.
 4. Der Darlehensgeber ist berechtigt, die Darlehenskonditionen nach Ablauf der im Darlehensvertrag bestimmten Zinsbindung unter Berücksichtigung billigen Ermessens gemäß § 315 BGB neu festzusetzen. Solange eine Neufestsetzung nicht erfolgt, gelten die bisher vereinbarten Konditionen unverändert weiter.
 5. Solange die Darlehenszinsen und die Beiträge zu der abzuschließenden und zu verpfändenden Lebensversicherung laufend gezahlt sowie die zu dem Versicherungsvertrag eingegangenen Verpflichtungen erfüllt werden, wird die laufende Tilgung ausgesetzt und die Tilgungsbeträge gem. Ziff. V/2 vereinbarungsgemäß beigebracht wurde;
 9. Zubehörstücke, Bestandteile, Miet- oder Pachtzinsen gepfändet werden oder wenn über diese ohne Zustimmung des Darlehensgebers verfügt wird, es sei denn, die Verfügung über Zubehörstücke und Bestandteile erfolgt im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung;
 10. das Eigentum an dem belasteten Grundstück ganz oder teilweise auf einen Dritten übergeht, der mit dem Darlehensgeber nicht vorher (im Erbfall binnen 6 Monate danach) eine Vereinbarung über die weitere Belassung des Darlehens getroffen hat;
 11. das Eigentum an dem belasteten Grundstück ganz oder teilweise aufgegeben oder sein Bestand in sonstiger Weise beeinträchtigt wird;
 12. an dem belasteten Grundstück ohne vorherige Zustimmung des Darlehensgebers Sonder-, Wohnungs-, Teileigentum, eine Veräußerungsbeschränkung desselben oder Dauerwohn- bzw. Nutzungsrecht begründet oder geändert wird;
 13. bei einem landesverbürgten Darlehen der Darlehensnehmer oder Eigentümer gegen die Allgemeinen Vertragsbedingungen für die Übernahme von Bürgschaften des die Bürgschaft ausgegebenen Landes verstößt; wenn diese Bürgschaft bzw. eine sonstige für ein vom Darlehensgeber gewährtes Darlehen übernommene Bürgschaft erlischt oder wenn deren Gültigkeit bestritten wird;
 14. der Schuldner mit der Zahlung von Steuern und sonstigen öffentlichen Lasten und Abgaben, die dem Recht des Gläubigers im Falle eine Zwangsversteigerung im Range vorgehen, länger als einen Monat im Verzug ist;
 15. sich der Wert des Pfandgrundstückes vermindert oder aus einem sonstigen Grunde für das Darlehen nicht mehr die Sicherheit besteht, welche sich bei der Darlehenszusage aus dem Grundstücksunterlagen ergibt;

gestundet. Das Darlehen wird mit der fälligen Versicherungsleistung verrechnet. Der Abschluss einer Lebensversicherung bzw. die Verpfändung einer bei dem Darlehensgeber bestehenden Lebensversicherung – min. in Höhe von 50% der Darlehenssumme – ist Voraussetzung für die Darlehensvergabe.

VI. Erfüllungsort / Leistungsverrechnung / Verzicht auf löschungsfähige Quittung

1. Erfüllungsort ist der Sitz des Darlehensgebers. Der Darlehensgeber ist bevollmächtigt, die jeweils fälligen Beträge von einem vom Darlehensnehmer zu benennenden Konto abzurufen.
2. Der Darlehensgeber wird unwiderruflich ermächtigt, eingehende Zahlungen unabhängig von einem angegebenen Verwendungszweck nach seinem Ermessen auf fällige Leistungen zu verrechnen.
3. Alle Zahlungen gelten als für den jeweiligen Eigentümer geleistet, sofern der Zahlende nicht schriftlich etwas anderes bestimmt. Auf Erteilung einer löschungsfähigen Quittung besteht kein Anspruch.
4. Eine Aufrechnung ist ausgeschlossen, soweit es sich nicht um bestrittene, rechtskräftig festgestellte oder um solche Forderungen handelt, die ein Eigentümer nach § 1142 BGB geltend machen kann. Eine Hinterlegung ist nur gemäß § 1142 II BGB zulässig.

VII. Auskünfte / Datenschutz

1. Der Darlehensgeber ist ermächtigt, sich von anderen Grundpfandgläubigern über deren Forderungen sowie von Steuer- oder sonstigen Behörden über den

16. ein Darlehensnehmer oder Eigentümer gegen die ihm unter Ziffer VIII – Besondere Pflichten / Abtretung von Ersatzansprüchen- aufgelegten Pflichten verstößt.

In allen vorgenannten Fällen ist der Darlehensgeber auch berechtigt, von der Darlehenszusage zurückzutreten.

X. Abtretung

Der Darlehensgeber ist berechtigt, das Darlehen abzutreten.

XI. Verzug

Werden fällige Beiträge nicht rechtzeitig gezahlt, hat der Darlehensnehmer dem Darlehensgeber den entstandenen Schaden zu ersetzen.

XII. Nichtabnahme- und Vorfalligkeitsentschädigung

1. Dem Darlehensgeber steht eine Entschädigung zu, wenn
 - a) das Darlehen nicht oder nur teilweise in Anspruch genommen wird,
 - b) das Darlehen ganz oder teilweise vorzeitig fällig oder getilgt wird.
2. Die Entschädigung beträgt einmalig 2% des nicht in Anspruch genommen bzw. vorzeitig fälligen oder zurückgezählten Darlehensbetrages.
3. Der Darlehensgeber kann statt der pauschalen Entschädigung einen etwaigen höheren Schaden geltend machen.

XIII. Kosten

Alle Kosten, Auslagen und Abgaben, die mit dem Darlehen und seiner Sicherung zusammenhängen, trägt der Darlehensnehmer.

XIV. Wirksamkeit von Erklärungen und Bestimmungen

1. Sämtliche Erklärungen sowie

Einheitswert und die öffentlichen Lasten des Grundstücks Auskunft einzuholen. Der Darlehensgeber ist berechtigt, anderen Grundpfandgläubigern Auskunft über seine Forderungen zu erteilen.

2. Der Darlehensnehmer bevollmächtigt den Darlehensgeber, die im Zusammenhang mit dem Darlehen stehenden Daten auf Datenträgern zu speichern und, soweit im Zusammenhang mit den Darlehen Sachversicherungen vorgesehen sind bzw. bestehen oder Darlehensbeträge verbürgt werden, die zur ordnungsgemäßen Vertragserfüllung Erforderlichen Daten an die jeweilige Sachversicherungsgesellschaft bzw. den Bürgen zu Übermitteln.
3. Die für die Bürgschaftsübernahme erforderlichen personenbezogenen Daten wird der Darlehensgeber dem Bürgschaftsgeber übermitteln, soweit dies im Rahmen der Bürgschaftsübernahme erforderlich ist.

Nebenabreden und Änderungen des Vertrages bedürfen, sofern gesetzlich nicht etwas anderes vorgeschrieben ist, der Schriftform.

2. Sollten Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, berührt dies die Wirksamkeit des Vertrages im übrigen nicht. Die Parteien sind verpflichtet, in einem derartigen Fall wirksame oder undurchführbaren zu setzen, die dem Sinn und Zweck der zu ersetzenden Bestimmungen so weit wie möglich entsprechen; dasselbe gilt auch für die etwaigen Lücken im Vertrag